

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成30年度 第5回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H30.10.12

平成30年度 第5回大規模小売店舗等立地審議会資料
(大規模小売店舗立地法案件)

1. 届出内容審議案

(1) 第209号案件「(仮称)明舞複合商業施設」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

2. その他

「(仮称) 明舞複合商業施設」新設計画の概要

1. 届出の概要

※は図面、届出書のページを示す

大規模小売店舗の名称及び所在地	(仮称) 明舞複合商業施設 神戸市垂水区狩口台1丁目1-6他	※図面 P. 1~P. 2
大規模小売店舗の設置者	J R 西日本不動産開発株式会社 兵庫県尼崎市潮江1丁目1番60号	
小売業者の氏名及び住所	未定2者(食料品・衣料品・生活雑貨等、衣料品等)	
新設をする日	平成30年11月28日	
店舗面積の合計	2,789 m ²	※図面 P. 3~P. 4
駐車場の収容台数	66台 建物東側及び建物3階	※図面 P. 3/P. 5
駐輪場の収容台数	94台 建物東側及び建物北側	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	64 m ² 建物内南東側	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	81.8 立方m 建物内南東側	※図面 P. 3
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前8時 閉店時刻：午後9時50分	
駐車場利用可能時間帯	午前7時30分から午後10時まで	
駐車場出入口の数	出入口2箇所 出入口① 敷地北面 出入口② 敷地南面	※図面 P. 3
荷さばき施設利用可能時間帯	午前6時から午後10時まで	
届出年月日	平成30年3月27日	

<参考>

用途地域	近隣商業地域	※図面 P. 2
街並みづくり計画の有無及び内容	なし	
敷地面積、現況	敷地面積：6,477 m ² 現況：建設中	
建築面積、延床面積	建築面積：5,159 m ² 延床面積：10,949 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上3階建(高さ16.89m)	

2. 大型店新設にあたっての配慮事項

○ 駐車場の設置・運営計画

収容台数	届出台数 66 台（全体収容台数 132 台）												
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：66 台 ※届出書 P. 4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,444 人/千㎡×店舗面積 2,789 千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 30%÷平均乗車人員 2.0 人/台×平均駐車時間係数 0.76 ● 従業員等駐車場：10 台（別途） ● 併設施設（フィットネスクラブ）用：66 台（共用） 												
出入口の形式	出入口 2 箇所（敷地北面及び南面）、ゲート：1 階は無し、3 階は有り												
開店後の交通状況予測	<p>【時間帯別来店車両数・根拠】 ※届出書 P. 6～7 及び交通計画報告書 P. 3～P. 16</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開店時に供用している道路にて経路を設定 ● 需要率（飽和度）等の算定は、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の交差点（地点 1～地点 3）で、H28/9/11（日）および 13（火）の 7 時～23 時に交通量調査を実施 ・ それぞれの地点のピーク時間帯交通量に、開店に伴い増加する発生予測交通量を加算。 ● 発生予測交通量は、1 日の来店車両台数・ピーク時来店車両台数とも、指針の基準による小売店舗部分の数値に併設施設の類似店舗の実績を加えた数値を使用（日來：908 台/日、ピーク時：145 台/時）。 方面別発生交通量は、店舗から半径 2 km における方面別世帯数比率により算出。 <p>【交差点の開店後における需要率（飽和度）】 ※図面 P. 9、交通計画報告書 P. 17</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔明舞交番前交差点〕</th> <th>地点 2 〔狩口台 1 丁目交差点〕</th> <th>地点 3 〔(仮称)明舞交番東交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.305</td> <td>0.212</td> <td>0.208</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.313</td> <td>0.215</td> <td>0.199</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔明舞交番前交差点〕	地点 2 〔狩口台 1 丁目交差点〕	地点 3 〔(仮称)明舞交番東交差点〕	休日	0.305	0.212	0.208	平日	0.313	0.215	0.199
	地点 1 〔明舞交番前交差点〕	地点 2 〔狩口台 1 丁目交差点〕	地点 3 〔(仮称)明舞交番東交差点〕										
休日	0.305	0.212	0.208										
平日	0.313	0.215	0.199										
来店経路の案内・誘導方法	<p><案内看板の設置> ※届出書 P. 7</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出入口付近に入出庫方向等を示す案内板を設置する。 <p><ちらし等の配布></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時等に配布する広告チラシに案内経路を掲載し周知する。 												
交通への支障を回避するための方策等	<p><交通整理員の配置> ※届出書 P. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多客の予想される繁忙期には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者の安全の確保に努める。 <p><ちらし等の配布></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時等に配布する広告チラシに案内経路を掲示し周知する。 <p><スムーズな入出庫の誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出入口には場内の駐車待ちスペースを設け、一般交通への影響の低減に努める。 ● スムーズな入出庫を図るため、駐車場出入口は左折入庫・左折出庫とする。 <p><看板の設置等></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 一旦停止、左右安全確認の看板や路面表示にて注意を呼びかける。 												

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	3台	※届出書 P. 14
駐車場案内の表示方法	看板や路面表示により自動二輪車駐車を明示する。	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	届出台数 94 台（全体収容台数 180 台）	
算出根拠	必要台数：小売店舗用 94 台、併設施設用 78 台	※届出書 P. 15
構造等	ラック式	
駐輪場の管理体制	従業員等が適宜巡回し整理整頓に努める。	
駐輪場案内の表示方法	サインの建物壁面貼付又は路面表示により駐輪場所を明示する。	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 64 m ² （建物内南東側）	
同時作業可能台数	2t 車～4t 車：2台	※届出書 P. 15
荷さばき可能時間帯	午前 6 時から午後 10 時まで	
荷さばき計画	専用出入口の有無：有	
その他	<車両の大きさ、台数> ● 2t～4t 車：1 日あたり 20 台 ● 平均荷さばき処理時間：15 分/台 ● ピーク時の搬出入車両の台数：3 台	※届出書 P. 8

○ その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

歩行者の通行の利便の確保等のための計画	<歩行者通路確保対策> ● 一旦停止線の標示により、出庫車両の飛び出しを抑制する。 ● 歩行者・自転車の安全確保のため、歩行者・自転車用出入口を 6 箇所設ける。 ● 既設の陸橋と建物 2 階を接続し、歩行者用通路を確保する。 <夜間照明等の設置> ● 駐車場内や駐輪場には照明を設置する。	※届出書 P. 16
地域の防犯対策への協力	● 営業時間内は、青少年の溜まり場とならないよう、従業員等による巡回を行うとともに、必要に応じ警察等の関係機関と連携をとり、防犯及び非行防止に努める。 ● 2 階デッキ部等、24 時間開放となる部分について防犯カメラを設置する。	※届出書 P. 16

○ 騒音発生に対する対策

<p>騒音対策</p>	<p><荷さばき施設及び作業に係る騒音対策> ※届出書 P. 15、17</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は、建物内に設置。 ● 荷さばき施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮化。 ● 作業の効率化による荷さばき時間の短縮。 ● 荷さばき車両のアイドリングストップの徹底。 ● 作業員への騒音防止意識の周知・徹底。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定> 無</p> <p><冷暖房設備の室外機、送風機等に関する騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 低騒音型機器の導入。 ● 定期点検による異常騒音の発生防止。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 排水蓋等の設置による路面段差解消。 ● 駐車場②（建物3階）は、周囲に遮音壁を設置。 ● 掲示物等により、アイドリングストップおよび場内徐行運転の協力を呼びかける。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物保管施設の屋内設置。 ● 作業人員へ騒音防止意識を周知・徹底する。 ● 廃棄物収集作業は、早朝・深夜に実施しない。 																																																																																																													
<p>等価騒音レベル等の予測</p>	<p><予測計算方法></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 設備機器類についてはメーカーカタログ値を、自動車走行音については手引書による値を、車両ドア開閉音は実測値を、荷さばき作業及び廃棄物作業については手引書による値をそれぞれ用いた。 <p><予測結果> ※届出書 P. 9～P. 11 及び騒音報告書</p> <p>【① 予測地点における等価騒音レベルの予測結果（単位：dB）】 ※図面 P. 11</p> <table border="1" data-bbox="343 1169 1423 1547"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th>店舗北西側 敷地境界</th> <th>店舗北東側 敷地境界</th> <th colspan="5">店舗南東側 敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A H=1.2</th> <th>B H=1.2</th> <th>C H=1.2</th> <th>D 1 H=1.2</th> <th>D 2 H=4.4</th> <th>D 3 H=7.6</th> <th>D 4 H=10.8</th> <th>D 5 H=14.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>51</td> <td>54</td> <td>51</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="2">60</td> <td colspan="5">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>17</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="2">50</td> <td colspan="5">45</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="343 1585 1423 1935"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="5">店舗南東側 敷地境界</th> <th colspan="4">店舗南西側 敷地境界</th> </tr> <tr> <th>E 1 H=1.2</th> <th>E 2 H=4.4</th> <th>E 3 H=7.6</th> <th>E 4 H=10.8</th> <th>E 5 H=14.0</th> <th>F 1 H=1.2</th> <th>F 2～F 3 H=4.4～7.6</th> <th>F 4～F 7 H=10.8～20.4</th> <th>F 8 H=23.6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>53</td> <td>54</td> <td>55</td> <td>56</td> <td>57</td> <td>57</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="5">55</td> <td colspan="4">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>27</td> <td>29</td> <td>31</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>31</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="5">45</td> <td colspan="4">50</td> </tr> </tbody> </table> <p>● 予測地点は、周囲4方向の6地点において店舗等から発生する騒音の影響を最も受ける地点に立地している住居等の敷地境界線上（A～F）に設定。</p> <p>● 予測の結果、全地点で環境基準値を満たしている。</p>	予測地点	店舗北西側 敷地境界	店舗北東側 敷地境界	店舗南東側 敷地境界					A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.4	D 3 H=7.6	D 4 H=10.8	D 5 H=14.0	昼間 (6～22)	51	54	51	54	54	54	54	54	環境基準	60		55					夜間 (22～6)	25	26	17	21	22	23	24	26	環境基準	50		45					予測地点	店舗南東側 敷地境界					店舗南西側 敷地境界				E 1 H=1.2	E 2 H=4.4	E 3 H=7.6	E 4 H=10.8	E 5 H=14.0	F 1 H=1.2	F 2～F 3 H=4.4～7.6	F 4～F 7 H=10.8～20.4	F 8 H=23.6	昼間 (6～22)	52	52	53	54	55	56	57	57	57	環境基準	55					60				夜間 (22～6)	24	25	27	29	31	30	30	31	30	環境基準	45					50			
予測地点	店舗北西側 敷地境界		店舗北東側 敷地境界	店舗南東側 敷地境界																																																																																																										
	A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.4	D 3 H=7.6	D 4 H=10.8	D 5 H=14.0																																																																																																						
昼間 (6～22)	51	54	51	54	54	54	54	54																																																																																																						
環境基準	60		55																																																																																																											
夜間 (22～6)	25	26	17	21	22	23	24	26																																																																																																						
環境基準	50		45																																																																																																											
予測地点	店舗南東側 敷地境界					店舗南西側 敷地境界																																																																																																								
	E 1 H=1.2	E 2 H=4.4	E 3 H=7.6	E 4 H=10.8	E 5 H=14.0	F 1 H=1.2	F 2～F 3 H=4.4～7.6	F 4～F 7 H=10.8～20.4	F 8 H=23.6																																																																																																					
昼間 (6～22)	52	52	53	54	55	56	57	57	57																																																																																																					
環境基準	55					60																																																																																																								
夜間 (22～6)	24	25	27	29	31	30	30	31	30																																																																																																					
環境基準	45					50																																																																																																								

等価騒音 レベル等 の予測	【② 予測地点における夜間の最大値の予測結果 (単位: dB)】 ※図面 P. 11								
	予測地点	店舗北西側 敷地境界	店舗北東側 敷地境界	店舗南東側 敷地境界					
		a H=1.2	b H=1.2	c H=1.2	d 1 H=1.2	d 2 H=4.4	d 3 H=7.6	d 4 H=10.8	d 5 H=14.0
	夜間 (22~6)	27	26	29	34	35	35	35	35
	規制基準	50							
	予測地点	店舗南東側 敷地境界				店舗南西側 敷地境界			
		e 1 H=1.2	e 2 H=4.4	e 3 H=7.6	e 4 H=10.8	e 5 H=14.0	f 1~f 3 H=1.2~7.6	f 4~f 7 H=10.8~20.4	f 8 H=23.6
	夜間 (22~6)	40	41	43	45	45	30	31	30
	規制基準	50							
	<ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向の6地点において、夜間店舗から発生する騒音（空調用室外機、冷凍庫用室外機、換気ファン）の影響を受ける計画地敷地の境界上（a~f）に設定。 予測の結果、全地点で規制基準値を満たしている。 								

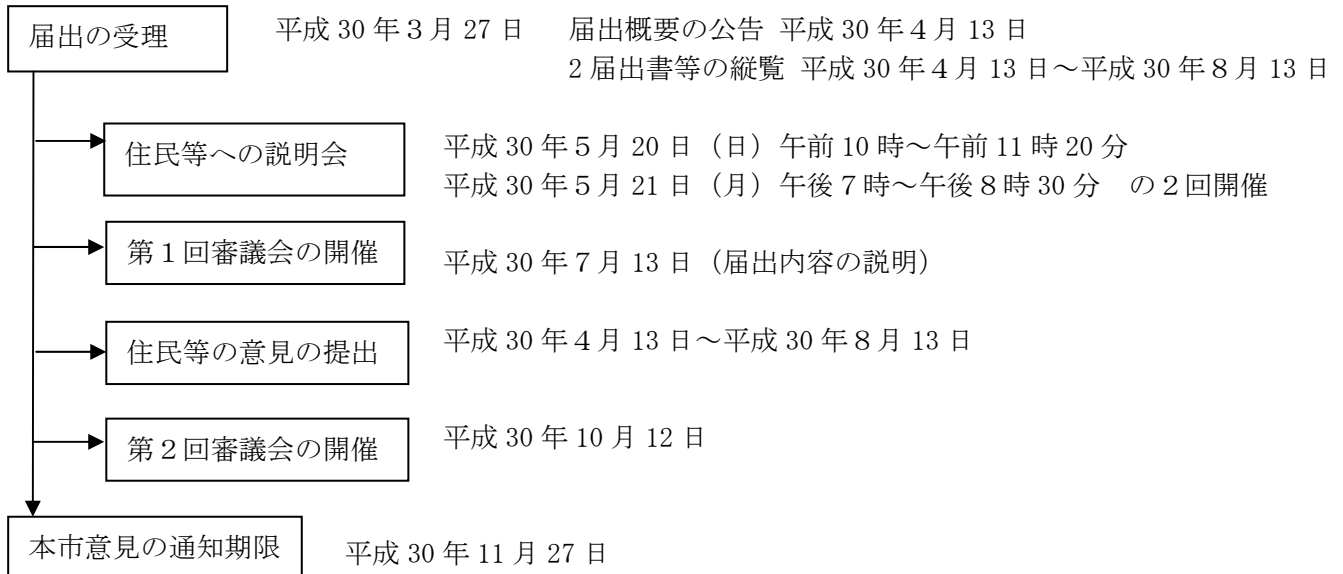
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 81.8 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：13.03 立方m ※届出書 P. 12 (内訳：紙製廃棄物 5.8m ³ + 金属製廃棄物 0.20m ³ + ガラス製廃棄物 0.17m ³ + プラスチック製廃棄物 5.6m ³ + 生ごみ等 0.86m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.4m ³)

○ 街並みづくり等への配慮に関する事項

景観・街並み みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」に基づき、敷地内に緑地を確保する。 ※届出書 P. 19
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：1,082 m² (16.7%) ※図面 P. 3、5、届出書 P. 19 (植栽等：338 m²、屋上緑化：277 m²、壁面緑化 467 m²) ● 樹種：(植栽等) ヤマボウシ、アオキ、エゴノキ、コウライシバ (屋上) リュウノヒゲ (壁面) オオイタビ、テイカカズラ
屋外広告物	「神戸市屋外広告物条例」を遵守する。
屋外照明等の 計画と 光害対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 照明は看板面及び駐車場内に向けての照射とし、敷地外への光害とならないよう配置する。 ● 照明の明るさは必要最低限のものとする。 ● 点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。 ● 必要最小限の点灯計画とし、周辺住居に光が差し込まないよう充分配慮する。
景観に関する 要望事項	なし

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



【参考】「神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」の手続き

- ・事業者から基本計画書の提出：平成 29 年 7 月 18 日
- ・市長の意見通知：平成 29 年 8 月 2 日（「意見なし」）

第 209 号案件「(仮称) 明舞複合商業施設」新設届の審議

1. 前回の審議会における質疑事項及び回答 特にありません。
2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 30 年 4 月 13 日～8 月 13 日、縦覧件数：2 件
3. 意見書の提出状況 なし
4. 市運用協議会における審査案 意見なし